環境配慮の超長期住宅を

セミナー　住宅履歴活用し快適な住まい

環境に配慮した地球環境時代の住まいについて考える「超長期住宅セミナー」が6月17日、大阪市北区の大阪国際会議場で開かれた。150人が出席した。主催したNPO法人住宅長期保証支援センターの鈴森素子専務理事が「このセミナーで、住宅のメンテナンス、危機管理、住宅履歴情報の活用などを学び、今後の住宅の行方を考えてよう」とあいさつした。

4つの講演があり始め、宅生産課の鷲尾真弓検査に、国土交通省住宅局住　係長が、「住宅の寿命を延ばす、200年住宅」について話した。

150人が熱心に聴き入った

住宅を大切に長く

住宅履歴書をうまく活用

鷲尾　真弓氏

鷲尾係長は、今後の住宅は今までのようにスクラップアンドビルド（S&B）ではなく、「いい住宅を造り、しっかりと手入れし、長く大切に使う」ことを強調し、ストック型社会への転換が重要だとした。背景には、真に豊かさやゆとりを感じられる生活や、少子高齢社会が進み、福祉の負担が増加し、廃棄物や二酸化炭素の増え、温暖化が進み、地球環境問題が大きく浮上、そのような状況にふさわしい住宅やライフスタイルの問題がある。

日本の住宅平均築後経過年数は30年程度で、米国55年、英国77年と比べ短い。また、既存住宅流通シェアも13・1％で、米国の77・6％、英国の88・8％などと比べ低い。

一方、住宅関連の産業廃棄物は建設廃棄物の18・1％を占め、全産業廃棄物の4・1％を占める。200年住宅のように、その期間解体しなければ、年間当たり約1300万トンの削減ができるという。

住宅の長期間使用するためには、構造躯体（スケルトン）と、居住者の生活などに対応し、可変性がある内装・設備（インフィル）を分離、居住者のライフスタイルに合わせる。部品や部材などは、維持管理を実施する。そのためには、新築時の住宅性能表示制度や特定住宅瑕疵担保責任保険などで、設計図書や施工内容などの情報を保存し、活用することが有効だ。つまり住宅履歴書をしっかりと確保しておく。それにより、リフォームや点検、交換がスムーズになる。

メンテの重要性

家履歴のデータを残せ

野城　智也氏

東京大学生産技術研究所の野城智也教授が「住宅履歴書の必要性（住宅ストックと住宅履歴情報整備）」について説明した。

野城教授は、現在の日本の住宅について、住宅が短寿命で、住宅ローン残債と住宅建物資産の価値の間に、逆ざやが生じており、居住や資産価値の安定を実現する必要があり、多世代にわたって、居住できるシステム作りが必要であるとした。

日本の住宅について、しっかりとしたメンテナンスをすれば、耐久性はある。また、長寿化住宅の建設費は高いといわれるが、必ずしも高コストにはならないという。節目ごとに点検、交換、改修などをすれば、長期間住むことができる。そのためには、住宅履歴書（家歴書）が備わっていれば、客観的な評価や住宅の資産価値を維持・向上ができる。結果、既存住宅市場の拡大や成熟も期待できるという。

住宅履歴書のデータは①設計図や施工図②工程の記録や写真③どのような部材・材料で構成されているのか④実際、どのような性能を発揮しているのか⑤入居後の維持保全歴⑥設計、製造、施工などに携わった組織や人のリストなどだ。住宅を長く使うために、期間ごとにメンテナンスをした場合などの情報も、しっかりと残していくことが求められる。

建築法令は厳格化

BLマークで安心

米澤　昭氏

ベターリビングの米澤昭事業部長は、「安心、安全のための住宅部品、部材トレーサビリティー管理システム」について説明した。

米澤部長は、日々、製品のクレームは生じており、販売した商品のトレーサビリティー（追跡ができること）の重要性を強調した。住宅流通に関係する企業は、建築基準法改正などで、消費者の保護のために、一層の安心安全、信用などを確立することが求められるという。トレーサビリティー管理ができていないと、欠陥が見つかり、リコールする時など、その製品がどこにあるかどうか、わからない場合が多い。製品の追跡ができるかどうかが大きな問題で、どこにあるかを把握できることが重要だ。製品を購入した時のユーザー登録の問題がある。ユーザーは記入した情報の保護のため、一層の安心安全、信用などを確立し、不正・悪用、漏れなどを心配し、それが追跡を困難にしている一つの原因である。

住宅部品のリコールは、設置後にわかるケースが多い。その対策には、設置情報を登録するトレーサビリティー管理が不可欠だ。BL部品は、BLマーク証紙の添付なので、事故などが起こっても、トレーサビリティー管理のシステムで、被害を最小限に抑えることができる。認定商品は大型給湯器をはじめ、冷暖房システム、物置や浴室ユニット、キッチンシステムなどだ。今後、木造住宅の構造計算書の添付の義務付けが予定され、今までよりも厳格化が進み、BLマーク証紙は保険の一部と考えてもらえれば良い。